

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI  
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK  
KANTOR CABANG SURABAYA**

**ARTIKEL ILMIAH**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Diploma 3  
Program Studi Perbankan dan Keuangan



Oleh :

**DIVA FARELINA SAVIRA**

**2017110822**

**UNIVERSITAS HAYAM WURUK PERBANAS**

**SURABAYA**

**2021**

**Halaman Pengesahan Artikel Ilmiah**

**PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH**

Nama : Diva Farelina Savira  
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 2 Maret 1999  
NIM : 2017110822  
Program Studi : Perbankan dan Keuangan  
Program Pendidikan : Diploma 3  
Judul : PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA  
(PERSERO) TBK KANTOR CABANG SURABAYA

**Disetujui dan diterima baik oleh :**

Dosen Pembimbing,

Tanggal : .....

**(Rohmad Fuad Armansyah, SE.M.Si.)**

NIDN : 0708118405

Ketua Program Studi Diploma 3,

Tanggal : .....

**(Dr. Kautsar R. Salman, SE., MSA., Ak)**

NIDN : 0726117702

# PROCEDURE FOR GRANTING HOUSE OWNERSHIP SUBSIDIARIES AT PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. SURABAYA BRANCH OFFICE

Divina Farelina Savira

2017110822

e-mail : [2017110822@students.perbanas.ac.id](mailto:2017110822@students.perbanas.ac.id)

## ABSTRACT

This research was conducted at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Surabaya Branch Office. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Surabaya Branch Office offers one of the banking products, namely Subsidized Home Ownership Credit, which is one of the credit products aimed at Low Income Communities with collateral or collateral in the form of houses. The purpose of this study was to determine the Procedure for Granting Subsidized Home Ownership Loans PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Surabaya Branch Office. The research method used is descriptive research method with data collection techniques through interviews and documentation. The data used are Primary Data and Secondary Data. The results of the research obtained are the mechanism for the Procedure for Providing Subsidized Home Ownership Credit at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Surabaya Branch Office. The results of the discussion in this study are debtors can apply for subsidized housing loans if the debtor has met the requirements set by the Bank, then it will be approved by the Bank if it has passed the Procedure for Granting Subsidized Housing Loans which consists of the credit application stage to the credit repayment stage. Which will involve several parties involved in the Procedure for Granting House Ownership Subsidiaries at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Surabaya Branch Office.

*Keywords* : *Procedure, Subsidized Home Ownership Credit*, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Surabaya Branch Office.

## PENDAHULUAN

Industri perbankan memegang suatu peranan penting dalam perekonomian negara, sebagai *Financial Intermediary* industri perbankan menjadi dibutuhkan dalam pertumbuhan ekonomi salah satunya dalam kegiatan yang berhubungan dengan uang. Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 3 dijelaskan bahwa *Financial Intermediary* yaitu bank sebagai penghimpun dana dan penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Salah satu bisnis komersial perbankan terbesar yaitu terdapat pada perkreditan. Semakin berkembangnya

jaman, harga tanah serta harga bangunan semakin mengalami peningkatan. Akan tetapi, harga kenaikan ini tidak signifikan dengan rata-rata penghasilan yang diperoleh masyarakat. Hal itu menjadi salah satu faktor penghambat masyarakat dalam mendirikan sebuah rumah.

Para developer pun mengembangkan usahanya dalam bidang perumahan yang dimana bekerja sama dengan Pihak Bank untuk menawarkan salah satu kredit kepada masyarakat. Kredit yang ditawarkan oleh bank adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan adanya hal tersebut, akan memberikan kemudahan masyarakat untuk memiliki sebuah rumah

dengan sistem angsuran dan masyarakat sudah dapat menempati terlebih dahulu.

Pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 maka mulailah Bank BTN melakukan realisasi KPR pertama kalinya pada tahun 1976. Seiring berjalannya waktu, Bank BTN bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (PUPR) untuk menawarkan KPR Subsidi yang ditujukan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Oleh karena itu saya tertarik untuk mengambil judul Tugas Akhir “PROSEDUR KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG SURABAYA).

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan diatas, maka rumusan masalah dalam Tugas Akhir saya yaitu

1. Apa saja persyaratan yang dibutuhkan saat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya?
2. Apa saja dokumen yang dibutuhkan dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya?
3. Bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya?
4. Siapa saja pihak yang terkait dalam Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya?
5. Bagaimana perhitungan plafond dan angsuran Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara

(Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya?

### **Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan yaitu antara lain sebagai berikut :

1. Bagi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya

Sebagai media untuk memperkenalkan produk serta jasa pelayanan yang ada pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya kepada masyarakat.

2. Bagi Penulis

Sebagai media untuk menambah pengetahuan baru mengenai prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi.

3. Bagi Universitas Hayam Wuruk Perbanas Surabaya

Sebagai tambahan bahan referensi bagi mahasiswa/i di perpustakaan mengenai Kredit Pemilikan Rumah Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya.

4. Bagi Penulis Selanjutnya

Sebagai bahan untuk menambah referensi, wawasan serta pengetahuan mengenai produk dan jasa yang ada pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya.

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **Pengertian Tentang Bank**

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 Ayat 1 menerangkan bahwa :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

### **Pengertian Kredit**

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 Ayat 12 menerangkan bahwa :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungannya.”

### **Tujuan dan Fungsi Kredit**

Menurut (Kasmir, 2014) dijelaskan mengenai tujuan dan fungsi kredit. Berikut ini adalah tujuan dari kredit :

- a. Mencari Keuntungan
- b. Membantu Usaha Nasabah
- c. Membantu Pemerintah

Sedangkan fungsi kredit, adalah sebagai berikut :

- a. Meningkatkan Daya Guna Uang
- b. Meningkatkan Peredaran dan Lalu-Lintas Uang
- c. Meningkatkan Daya Guna Barang
- d. Meningkatkan Peredaran Barang
- e. Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi
- f. Meningkatkan Kegairahan Berusaha
- g. Meningkatkan Pemerataan Pendapatan
- h. Meningkatkan Hubungan Internasional

### **Unsur-Unsur Kredit**

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit (Kasmir, 2014) adalah sebagai berikut :

1. Kepercayaan
2. Kesepakatan
3. Jangka Waktu

4. Risiko
5. Balas Jasa

### **Jenis Kredit**

Secara umum, jenis-jenis kredit dapat dibedakan dari beberapa aspek (Kasmir, 2014) yaitu sebagai berikut :

1. Dilihat dari Aspek Kegunaan
  - a. Kredit Investasi
  - b. Kredit Modal Kerja
2. Dilihat dari Aspek Tujuan Kredit
  - a. Kredit Produktif
  - b. Kredit Konsumtif
  - c. Kredit Perdagangan
3. Dilihat dari Aspek Jangka Waktu
  - a. Kredit Jangka Pendek
  - b. Kredit Jangka Menengah
  - c. Kredit Jangka Panjang
4. Dilihat dari Aspek Jaminan
  - a. Kredit dengan Jaminan
  - b. Kredit Tanpa Jaminan
5. Dilihat dari Aspek Sektor Usaha
  - a. Kredit Pertanian
  - b. Kredit Peternakan
  - c. Kredit Industri
  - d. Kredit Pertambangan
  - e. Kredit Pendidikan
  - f. Kredit Profesi
  - g. Kredit Perumahan

### **Jaminan Kredit**

Istilah “Jaminan” berasal dari kata “Zekerheid” atau “Cautie” merupakan bahasa belanda yang berarti kemampuan debitur dalam melunasi hutangnya kepada pihak pemberi kredit, dimana dilakukan penahanan benda yang bernilai ekonomis sebagai bentuk tanggungan atas pinjaman yang diberikan, apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya, dan juga sebagai bentuk tanggung jawab debitur kepada pihak pemberi kredit.

Menurut Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa :

“Jaminan merupakan segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun

tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangannya.”

### **Fungsi Jaminan Kredit**

Menurut (Soebekti, 2014) fungsi jaminan yang ideal adalah sebagai berikut :

1. Memudahkan untuk membantu dalam pemerolehan kredit bagi pihak yang membutuhkan kredit.
2. Menambah kekuatan (potensi) penerima kredit untuk mengembangkan usahanya.
3. Memberikan kepastian serta keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan melunasi hutangnya.

### **Jenis Jaminan Kredit**

Jaminan kredit yang dapat diterima oleh pihak bank dikategorikan dalam 3 golongan. Penggolongan jaminan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Jaminan Kebendaan
  - a. Barang Bergerak
  - b. Barang Tidak Bergerak
2. Jaminan Kebendaan Non Fisik
3. Jaminan Orang

### **Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang perbankan menerangkan bahwa :

“Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit jangka panjang yang disalurkan oleh perbankan kepada debiturnya untuk membangun atau memiliki rumah baru atau bekas di atas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri”

### **Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Menurut (Otoritas Jasa Keuangan, 2019), dalam pengajuan kredit pemilikan rumah, terdapat persyaratan serta ketentuan yang sudah ditetapkan oleh

bank. Pemohon harus melampirkan berkas sebagai berikut :

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan atau istri (bila sudah menikah)
2. Kartu Keluarga
3. Keterangan Penghasilan atau Slip Gaji
4. Laporan Keuangan (untuk wiraswasta)
5. NPWP Pribadi (untuk kredit diatas Rp.100 juta)
6. SPT PPh Pribadi (untuk kredit diatas Rp. 50 juta)
7. Salinan Sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer)
8. Salinan Sertifikat (bila jual beli perorangan)
9. Salinan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan).

### **METODE PENELITIAN**

#### **Desain Penelitian**

Desain penelitian yang digunakan oleh penulis dalam pengerjaan Tugas Akhir dengan judul “Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya” adalah metode penelitian Deskriptif.

Metode penelitian Deskriptif menurut (Sugiyono, 2014) adalah suatu metode dalam penelitian status kelompok manusia, suatu objek serta kondisi, suatu pemikiran, ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Dengan memilih metode deskriptif maka akan menjawab pertanyaan yang telah penulis uraikan dalam rumusan masalah.

#### **Batasan**

Pada penelitian ini, batasan penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Topik penelitian berfokus pada Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya.

2. Produk pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan penghasilan per bulan tidak lebih dari Rp 8.000.000.
3. Judul penelitian tugas akhir ini mengenai Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya.
4. Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif berdasarkan data yang telah diperoleh.

#### **Data dan Metode Pengumpulan Data**

Jenis data penelitian yang digunakan oleh penulis adalah data dalam bentuk primer yaitu hasil wawancara dan sekunder yaitu data yang diperoleh berdasarkan hasil literatur. Metode penelitian antara lain studi pustaka dan wawancara.

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **Gambaran Subyek Penelitian Sejarah Singkat Perusahaan**

Bank Tabungan Negara (Bank BTN) merupakan suatu Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dimana Bank BTN ini bergerak pada jasa keuangan industri perbankan. Didirikannya Bank BTN diawali dengan berdirinya Postpaarbank di Batavia tahun 1897, saat itu berada dalam masa pemerintahan Belanda. Pada masa pemerintahan Jepang tanggal 1 April 1942, Postpaarbank di Batavia dibekukan dan diambil alih oleh pemerintahan Jepang lalu digantikan dengan Tyokin Kyoku. Tyokin Kyoku merupakan bank yang bertugas menyimpan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan. Seiring berjalannya waktu, Tyokin Kyoku ini mengalami kegagalan karena pada saat itu bank ini hanya memiliki satu cabang yaitu di Yogyakarta dan didirikannya karena suatu paksaan jadi tidak mampu berkembang dengan baik. Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia, Tyokin Kyoku

diambil alih oleh pemerintahan Indonesia dan diganti nama menjadi Kantor Tabungan Pos Republik Indonesia. Salah satu tugas dari Kantor Tabungan Pos Republik Indonesia ialah sebagai penukaran uang Jepang ke Oeang Republik Indonesia (ORI). Akan tetapi Kantor Tabungan Pos RI ini tidak dapat berlangsung lama dikarenakan adanya Agresi Belanda pada Desember 1946 sehingga menyebabkan dibekukannya semua kantor termasuk kantor cabang hingga 1949. Selang beberapa tahun kemudian, Kantor Tabungan Pos RI dibuka, namun dilakukannya penggantian nama menjadi Bank Tabungan Pos pada tanggal 9 Februari 1950 dan ditetapkan juga sebagai Hari Bank Tabungan Negara.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang no. 4 tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 62 tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963, diresmikannya nama Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara. Pada periode tersebut, posisi Bank BTN telah mampu berkembang dari sebuah unit menjadi induk yang berdiri sendiri. Sejarah Bank BTN mulai diukir kembali karena ditunjuk oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai suatu wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas Bank BTN, maka pada 1976 mulai adanya realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kali yaitu dilakukan oleh Bank BTN di Indonesia. Seiring berjalannya waktu, membawa Bank BTN sebagai satu-satunya lembaga keuangan yang berkonsentrasi penuh pada pengembangan bisnis perumahan di Indonesia melalui KPR BTN. Nama Bank BTN mulai meluas pada tahun 1989 dimana Bank BTN mengeluarkan obligasi pertama. Pada tahun 1992 status Bank BTN berubah menjadi PT. Bank Tabungan Negara

(Persero) dengan alasan Bank BTN sukses dalam bisnis perumahan dengan fasilitasnya yaitu KPR tersebut. Dengan adanya status persero, kemungkinan Bank BTN akan bergerak lebih melebar dengan fungsi sebagai Bank Komersial. Untuk mendukung KPR yang ada, Bank BTN mulailah melakukan pengembangan produk-produk layanan perbankan sebagaimana fungsi Bank Komersial (Umum).

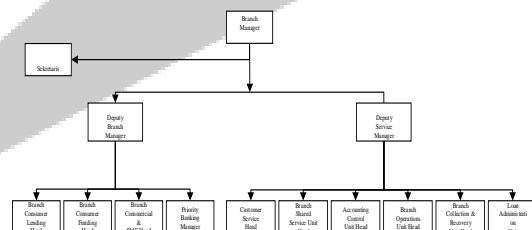
Pada tahun 1994, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sukses dalam KPR yang menjadikan Bank BTN dari Bank Konvensional menjadi Bank Devisa. Layanan yang diberikan Bank BTN sebagai Bank Devisa yaitu layanan penerbitan Letter Of Credit (L/C), pembiayaan usaha dalam bentuk Dollar, serta juga tetap pada fungsi utamanya sebagai lembaga penyedia KPR untuk masyarakat dengan status menengah kebawah. Menurut suatu kajian konsultan independent, Price Water House Coopers, Pemerintah melalui BUMN dalam Surat No. 5-44/MBU/2002 memberikan keputusan bahwa Bank BTN sebagai Bank Umum dengan berfokus pada bisnis pembiayaan perumahan tanpa adanya subsidi. Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) mengeluarkan pernyataan efektif terhadap produk investasi baru berbasis sekuritisasi. Produk tersebut ialah EBA Danareksa Sarana Multigriya Finansial I – Kredit Kepemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (SMF I-KPR BTN). Pada tahun yang sama, Bank BTN menawarkan Penawaran Umum Saham Perdana (IPO) dan listing di Bursa Efek Indonesia. Akhirnya kepercayaan masyarakat serta pemerintah kepada Bank BTN menjadikan Bank BTN mendapat suatu penghargaan Anugerah Perbankan Indonesia VI 2017 yaitu Peringkat 1 Bank Terbaik Indonesia 2017. Dengan didapatkannya penghargaan itu membuat optimisme perseroan untuk

meneruskan catatan kinerja positif dan akan mencapai target bisnis perseroan di tahun-tahun berikutnya.

### Visi dan Misi

1. Visi :  
Menjadi *The Best Mortgage Bank* di Asia Tenggara pada tahun 2025
2. Misi :
  1. Secara aktif mendukung pemerintah dalam memajukan kesejahteraan masyarakat Indonesia melalui kepemilikan rumah
  2. Mewujudkan kehidupan yang diimpikan jutaan rakyat Indonesia melalui penyediaan rumah yang layak
  3. Menjadi *Home of Indonesia's best talent*
  4. Meningkatkan *shareholder value* dengan berfokus pada pertumbuhan profitabilitas yang berkelanjutan sebagai perusahaan blue chip dengan prinsip manajemen risiko yang kokoh.
  5. Menjadi mitra keuangan bagi para pemangku kepentingan dalam ekosistem perumahan dengan menyediakan solusi menyeluruh dan layan terbaik melalui inovasi digital.

### Struktur Organisasi



Gambar 4 1



**Struktur Organisasi PT. Bank  
Tabungan Negara (Persero) Tbk.  
Kantor Cabang Surabaya**

*(Sumber : Hasil Wawancara dengan  
bagian kredit Bank BTN KC Surabaya)*

**Job Description**

Adapun penjelasan mengenai *Job Description* yaitu sebagai berikut :

**1. Branch Manager (Kepala Kantor Cabang)**

Adapun tugas dari *Branch Manager* salah satunya adalah bertanggung jawab atas kantor cabang utama, kantor cabang pembantu serta kantor kas yang tersebar kurang lebih 19 kantor di Surabaya. Selain itu *Branch Manager* atau Kepala Kantor Cabang juga bertanggung jawab terkait perencanaan dan penyusunan kebijakan serta pengawasan dan persetujuan transaksi bisnis.

**2. Sekretaris**

Adapun tugas Sekretaris diantaranya adalah mengatur aktivitas yang berkaitan dengan administratif kesekretariatan serta juga mengatur jadwal kegiatan unit kerja agar perusahaan berjalan dengan optimal.

**3. Deputy Branch Manager**

Adapun tugas *Deputy Branch Manager* adalah sebagai Wakil Kepala Kantor I yang menangani unit bisnis di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya.

**4. Deputy Service Manager**

Adapun tugas *Deputy Service Manager* diantaranya adalah sebagai Wakil Kepala Kantor II yang menangani terkait dengan *Supporting* atau operasional di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya.

**5. Branch Consumer Lending Head**

Adapun tugas *Branch Consumer Lending Head* yaitu bertanggung jawab atas Kredit Pemilikan Rumah dalam berbagai bentuk kredit agunan rumah yang ada di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya.

**6. Branch Consumer Funding Head**

Adapun tugas *Branch Consumer Funding Head* diantaranya adalah terkait dengan pendanaan atau pembiayaan, dimana melakukan kerjasama dengan beberapa nasabah perorangan, lembaga ataupun sekolah. Kerjasama yang dilakukan ini seperti kerjasama mencari dana.

**7. Branch Commercial & SME Head**

Adapun tugas dari *Branch Commercial & SME Head* diantaranya adalah terkait dengan pendanaan mulai dari kredit, pembiayaan konstruksi serta dana pinjaman. Dalam tugas nya sendiri yang dicari yaitu nasabah perorangan atau lembaga seperti polda.

**8. Priority Banking Manager**

Adapun tugas dari *Priority Banking Manager* adalah bagian yang mengawasi dan menangani khusus untuk nasabah prioritas yang menyimpan dana dengan jumlah besar yaitu 1 M atau 500 Juta.

**9. Customer Service Head**

Adapun tugas *Customer Service Head* adalah bertanggung jawab atas pelayanan nasabah serta target yang terkait dengan pelayanan.

**10. Branch Shared Service Unit Head**

Adapun tugas *Branch Shared Service Unit Head* yaitu secara general atau secara keseluruhan bertanggung jawab

atas rumah tangga kantor mulai dari pembangunan kantor, pengadaan barang, perbaikan kantor serta pemeliharaan kantor.

### 11. Accounting Control Unit Head

Adapun tugas dari *Accounting Control Unit Head* adalah kepala yang mengawasi pembukuan secara mingguan, bulanan, ataupun tahunan di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya, selain itu juga mengawasi user dari masing-masing pegawai.

### 12. Branch Operations Unit Head

Adapun tugas *Branch Operations Unit Head* adalah kepala yang menaungi *approval* yang berkaitan dengan transaksi keluar masuknya uang di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya seperti transaksi transfer, RTGS, LLG Bank lain dalam jumlah yang kecil maupun dalam jumlah yang besar.

### 13. Branch Collection & Recovery Unit Head

Adapun tugas dari *Branch Collection & Recovery Unit Head* adalah kepala yang bertanggung jawab terkait dengan penagihan seperti penunggakan pinjaman nasabah, penunggakan kpr, penunggakan pinjaman KUR, serta juga menagih pinjaman yang lancar yang biasanya dilakukan oleh *Debt Collector*.

### 14. Loan Administration Unit

Adapun tugas *Loan Administration Unit* adalah menangani berkas-berkas penting di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya seperti berkas sertifikat rumah, berkas KPR, berkas sertifikat agunan perusahaan yang dijaminkan. Selain itu LA Unit juga mengawasi keluar masuknya

berkas di *Branch Consumer Lending Head*, juga melakukan administrasi dan registrasi dokumen-dokumen yang ada di Bank Tabungan Negara.

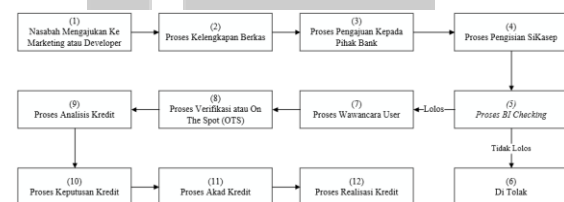
### Profil Usaha

Adapun profil usaha dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya sebagai berikut :

Nama Perusahaan :PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya  
 Alamat :Jl. Pemuda No. 50, Embong Kaliasin, Kec. Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur 60271  
 Telepon :(031) 5353513-19

### Hasil Penelitian

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya, maka akan dijabarkan Alur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya sebagai berikut :



Gambar 4 2

### Mekanisme Pemberian KPR Subsidi

(Sumber : Hasil Wawancara dengan bagian kredit Bank BTN KC Surabaya)

Berdasarkan gambar 4.4 diatas dapat dijelaskan bahwa Alur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya adalah sebagai berikut :

1. Nasabah mencari informasi mengenai Rumah Subsidi, kemudian nasabah membuat janji dengan Pihak Developer untuk melihat unit dan lokasi perumahan terlebih dahulu. Jika cocok dengan unit dan lokasi perumahan, nasabah mengajukan kepada Pihak Developer.
2. Pihak Developer meminta nasabah melengkapi persyaratan dan berkas pengajuan lengkap untuk diajukan kepada Pihak Bank BTN.
3. Nasabah diminta untuk mengisi Aplikasi Si Kasep Milik Kementrian PUPR. Pada Si Kasep nasabah akan melengkapi persyaratan dalam 6 tahap, minimal sudah ada pada tahap 3 baru akan diproses oleh Pihak Bank BTN.
4. Pihak Bank BTN melakukan BI *Checking* atau SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) untuk mengetahui tidak ada informasi riwayat buruk kredit nasabah di Bank Indonesia. Apabila nasabah tidak lolos dalam Tahap ini, maka Pihak Bank BTN akan mengirimkan surat penolakan pengajuan KPR Subsidi.
5. Pihak Bank melakukan wawancara user untuk konfirmasi apakah pengisian form pengajuan KPR sesuai, selain itu juga untuk konfirmasi terkait ekonomi, pekerjaan, penghasilan dan yang lainnya tentang nasabah.
6. Pihak Bank melakukan input data kelengkapan nasabah kedalam sistem. Setelah berkas lengkap dilakukan input dalam sistem, bank melakukan verifikasi kepada kontak atasan pemohon dan kontak darurat untuk memastikan apakah nasabah belum memiliki rumah, apakah data sesuai dan apakah termasuk dalam masyarakat berpenghasilan rendah maksimal Rp 8.000.000,-
7. Data pemohon yang diajukan sudah lengkap atau tidak ada salah data dan kekurangan berkas pengajuan, lalu pihak bank baru akan melakukan analisis kredit.
8. Setelah dilakukannya analisis kredit, pihak bank memberikan keputusan kredit dan mengirimkan surat pengajuan diterima atau ditolak.
9. Setelah itu pihak bank melakukan akad kredit. Jika akad kredit sudah terlaksana, baru dilakukan realisasi dimana pemohon membuka rekening Tabungan Batara pada *Customer Service*. Jika rekening pemohon sudah diaktifkan, maka pihak bank melaksanakan *dropping* dan pemohon sudah dapat melakukan penarikan untuk pembelian rumah.

#### **Pembahasan**

Berdasarkan rumusan masalah serta tujuan dari penelitian yang telah disusun dan telah dilaksanakan, maka akan dilakukan pembahasan sesuai dengan penemuan sebagai berikut :

#### **Syarat dan Ketentuan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya**

Adapun beberapa persyaratan yang wajib dipenuhi oleh debitur ketika akan melakukan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya adalah sebagai berikut :

- a. WNI telah berusia 21 tahun atau sudah menikah.
- b. Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Khusus untuk peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendari dari YKPP, usia pemohon s.d. 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo.

- c. Pemohon maupun pasangan (Suami/Istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas.
- d. Gaji/Penghasilan secara keseluruhan maksimal Rp 8 Juta baik perorangan ataupun *Joint Income* (Suami/Istri).
- e. Memiliki e-KTP dan terdapat di Dukcapil.
- f. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- g. Pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat).
- h. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah.

**Dokumen Persyaratan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya**

Adapun dokumen persyaratan secara umum yang wajib dilengkapi oleh pihak pemohon saat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi sebagai berikut :

- 1. Formulir pengajuan kredit dilengkapi dengan pas photo pemohon pribadi dan pemohon (suami/istri).
- 2. Fotocopy KTP/e-KTP.
- 3. Fotocopy Kartu Keluarga.
- 4. Fotocopy Surat Nikah/Cerai.
- 5. Fotocopy Bukti Warga Negara Indonesia (WNI).
- 6. Fotocopy Buku Tabungan Batara (Jika belum memiliki rekening tabungan batara akan disarankan untuk membuat terlebih dahulu).

- 7. Dokumen penghasilan untuk pegawai :
  - a. Slip gaji terakhir/Surat keterangan kerja (apabila pemohon di instansi)
  - b. Fotocopy surat keterangan pengangkatan pegawai tetap/surat keterangan kerja (apabila pemohon bekerja di instansi)
- 8. Dokumen penghasilan untuk wiraswasta :
  - a. SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan)
  - b. TDP (Tanda Daftar Perusahaan)
  - c. Laporan/Catatan Keuangan 3 bulan terakhir
- 9. Dokumen penghasilan untuk pekerja mandiri :
  - a. Fotocopy izin praktek
- 10. Rekening Koran 3 bulan terakhir
- 11. Fotocopy NPWP/SPT PPh 21
- 12. Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon diatas materai dan diketahui oleh pimpinan instansi tempat bekerja atau kepala desa/lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap.
- 13. Surat pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui instansi tempat bekerja/lurah tempat KTP diterbitkan.
- 14. Surat keterangan domisili dari kelurahan setempat apabila tidak bertempat tinggal sesuai KTP.
- 15. Surat keterangan pindah tugas untuk TNI/Polri/PNS yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Subsidi ke dua.

**Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya**

Adapun alur dari Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya yang perlu dipahami oleh pihak pemohon sebagai berikut :

### 1. Nasabah Mengajukan Ke Marketing / Developer

Nasabah atau pemohon mencari informasi mengenai Rumah Subsidi melalui website, iklan, atau *social media*. Kemudian nasabah menghubungi pihak pengembang atau developer untuk melihat lokasi serta melihat unit perumahan subsidi. Apabila nasabah sesuai dengan unit rumah subsidi yang disediakan, selanjutnya nasabah dapat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi kepada pihak *developer*.

### 2. Proses Kelengkapan Berkas

Pihak Developer memberikan informasi kepada nasabah terkait dengan persyaratan serta dokumen pengajuan, selanjutnya nasabah akan melengkapi persyaratan serta dokumen pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi.

### 3. Proses Pengajuan Kepada Pihak Bank

Pihak Developer mendatangi Pihak Bank yang bekerjasama untuk mengajukan permohonan kredit nasabah dengan membawa kelengkapan persyaratan serta berkas lengkap. Pihak Bank akan membantu nasabah untuk melakukan pengisian Formulir Aplikasi Kredit Konsumer dan Pembukaan Rekening.

### 4. Proses Pengisian SiKasep

SiKasep merupakan aplikasi yang diluncurkan oleh Kementerian PUPR. Pihak Bank akan menginstruksikan

kepada Nasabah untuk melakukan pengisian data kembali pada Aplikasi SiKasep. Pada Aplikasi SiKasep didalamnya terdapat dalam 6 tahap, dimana nasabah akan diproses oleh pihak bank sampai tahap terakhir jika pada tahap ke 3 nasabah tersebut dinyatakan lolos dengan lampu menyala berwarna hijau. Dengan Aplikasi SiKasep juga digunakan untuk memastikan apakah benar nasabah belum memiliki rumah sebelumnya dan baru pertama kali melakukan pengajuan KPR Subsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan). Tahapan pada SiKasep adalah sebagai berikut :

#### 1) Terdaftar

Tahap pertama ini, data nasabah akan terekam pada database PPDPP (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan) , dimana dengan tahap pertama yaitu status Terdaftar pada Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan.

#### 2) Proses Pengajuan Subsidi Checking

Subsidi *Checking* merupakan proses untuk mendeteksi dan mengecek data KTP serta data debitur subsidi perumahan. Pada tahap kedua ini, nasabah akan masuk pada tahap validasi secara otomatis. Proses ini berjalan kurang lebih selama 5 detik.

#### 3) Tahap Lolos atau Tidak Subsidi Checking

Setelah menunggu pada tahap kedua, pada tahap ketiga ini akan muncul pada layar dengan dua warna “Hijau atau Merah”. Yang dimana jika berwarna hijau maka dinyatakan nasabah Lolos Tahap Subsidi *Checking*, jika berwarna

merah nasabah dinyatakan tidak lolos dan tidak bisa melanjutkan ke proses berikutnya.

#### 4) Proses Pengajuan Verifikasi Bank

Pada tahap keempat, Bank telah menerima proses pengajuan nasabah kemudian akan dilakukan verifikasi data sesuai dengan standar ketentuan verifikasi bank.

#### 5) Tahap Lolos atau Tidak Verifikasi Bank

Pada tahap kelima, bank melengkapi formulir pengajuan nasabah sesuai dengan format Peraturan Menteri PUPR. Selanjutnya dilakukan uji data secara *Host To Host* dengan PPDPP. Jika pada layar nasabah berwarna hijau dinyatakan Lolos Tahap Verifikasi Bank, namun jika berwarna merah dinyatakan tidak Lolos Tahap Verifikasi Bank.

#### 6) Proses Pengajuan Dana FLPP oleh Bank

Pada tahap terakhir, bank akan memproses pengajuan KPR Subsidi FLPP kemudian melakukan konfirmasi kepada nasabah untuk jadwal wawancara user yang berarti nasabah berhak memiliki rumah sejahtera subsidi.

### 5. Proses SLIK

Slik atau Sistem Layanan Informasi Keuangan merupakan sistem informasi yang dikelola oleh Otoritas Jasa Keuangan dengan tujuan untuk melakukan pengawasan serta pelayanan informasi keuangan seperti penyediaan informasi debitur (iDeb). SLIK digunakan untuk mengetahui apakah nasabah memiliki riwayat buruk seperti kredit macet ataupun

masuk dalam daftar hitam Bank Indonesia atau tidak. Pihak Bank memasukkan identitas data nasabah kedalam formulir permohonan iDEB pada antrian online OJK, kemudian akan dilakukan konfirmasi melalui email pihak bank untuk menerima skor kredit nasabah dalam BI *Checking*. Dari data tersebut menjadi penentu pengajuan dapat diproses ketahap selanjutnya atau tidak.

### 6. Di Tolak

Apabila calon debitur tidak lolos dalam Tahap Proses Slik (BI *Checking*), maka pihak kredit atau *Loan Service* akan mengirimkan surat penolakan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi kepada nasabah pemohon.

### 7. Proses Wawancara User

Nasabah yang lolos dalam Tahap BI *Checking*, akan dijadwalkan untuk lanjut ke Tahap Wawancara User. Wawancara *User* merupakan proses pencarian informasi nasabah secara lebih detail. Pihak bank dalam proses wawancara user akan menanyakan kepada nasabah terkait dengan proses penerimaan gaji, motivasi nasabah dalam mengajukan kredit, tanggungan atau kewajiban di bank lain, serta pekerjaan nasabah.

### 8. Proses Verifikasi atau On The Spot (OTS)

Verifikasi atau On The Spot (OTS) merupakan tahap proses yang dilakukan pihak bank untuk melakukan *survey on call* atau *on visit*. Jika on call, pihak bank akan menghubungi kontak atasan pemohon dan kontak darurat, namun jika nasabah memiliki usaha maka pihak bank akan datang langsung ke lokasi usaha nasabah. Setelah melakukan

verifikasi atau *on the spot* (OTS), hasil laporan OTS akan disampaikan kepada pimpinan bank.

## 9. Proses Analisis Kredit

Analisis Kredit dilakukan dengan menggunakan sistem yaitu melakukan input data kedalam *sistem-loan* mulai dari data nasabah dan pasangan, kemampuan ekonomi nasabah, memperhitungkan besar cicilan, plafon, dan jangka waktu kemudian disesuaikan dengan properti yang diajukan oleh nasabah. Selain itu, pihak bank juga akan menggunakan prinsip analisis 5C sebagai berikut :

### A. Character

Pihak bank akan melakukan analisis kepada nasabah untuk mengetahui bahwa nasabah memiliki kemauan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali kredit yang telah diberikan oleh pihak bank sampai lunas. Bank ingin mengetahui nasabah benar-benar dapat dipercaya untuk diberikan kredit dan bertanggung jawab atas kredit yang nasabah ajukan kepada bank.

### B. Capacity

Pihak bank akan melakukan analisis *capacity* untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis serta penghasilan perbulannya. Dengan melakukan analisis *capacity*, pihak bank mengetahui kemampuan nasabah dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

### C. Capital

Pihak bank akan melakukan analisis terkait dengan

kemampuan modal nasabah saat membuka atau memulai suatu usaha yang dapat dilihat dari laporan keuangan nasabah. Semakin efektif neraca saldo nasabah, maka akan semakin membuat pihak bank yakin akan keseriusan nasabah dalam mengajukan kredit sampai pelunasan kredit.

### D. Collateral

Pihak bank melakukan analisis terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah baik bersifat fisik ataupun nonfisik. Jaminan ini harus diteliti keabsahannya serta kesempurnaannya, selain itu jaminan yang diberikan harus lebih besar dari kredit yang diajukan oleh nasabah.

### E. Condition Of Economy

Pihak bank akan melakukan analisis terhadap kondisi perekonomian dengan usaha yang dijalankan oleh nasabah. Hal ini dilakukan untuk mengetahui bahwa usaha yang dijalankan nasabah memiliki prospek yang sangat baik, sehingga kemungkinan terjadi kredit bermasalah relatif kecil.

## 10. Proses Keputusan Kredit

Keputusan kredit akan diberikan oleh pihak bank dengan mengirimkan surat persetujuan atau surat penolakan kredit. Dalam surat persetujuan kredit terdapat biaya-biaya yang akan ditanggung oleh nasabah dan dibayarkan sebelum terjadinya akad kredit.

## 11. Proses Akad Kredit

Pada saat akad kredit, nasabah menerima SP3K (Surat Penegasan

Persetujuan Penyediaan Kredit) dan pembuatan akta perjanjian dengan notaris. Pada akad kredit nasabah akan membayar biaya notaris serta pajak jual beli, selain itu nasabah juga melakukan pengajuan asuransi kepada pihak asuransi yang bekerjasama dengan pihak bank.

## 12. Proses Realisasi Kredit

Pihak bank kemudian melakukan *dropping* dana nasabah ke rekening Tabungan Batara yang dimana nasabah sudah dapat melakukan penarikan dana untuk melakukan pembelian rumah subsidi. Nasabah setelah menerima dana wajib untuk menyelesaikan pembayaran angsuran setiap bulannya sesuai dengan ketentuan KPR Subsidi dengan bunga FLPP yaitu flat 5% pertahun sampai dengan lunas.

### Pihak Yang Terlibat dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya

Adapun beberapa pihak yang terlibat dalam Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya adalah sebagai berikut :

1. Pemohon atau nasabah merupakan pihak yang akan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk melakukan pembelian rumah subsidi kepada developer atau pihak pengembang.
2. Bank merupakan pihak kreditur yang akan memberikan sebuah pinjaman dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada pemohon untuk pembelian rumah subsidi.
3. *Developer* merupakan pihak pengembang yang memasarkan dan menyediakan properti rumah kepada pemohon atau nasabah.

4. Notaris merupakan pihak yang membuat akta perjanjian antara pihak bank dengan pihak pemohon atau nasabah untuk menghindari adanya wanprestasi serta juga merupakan pihak yang melakukan balik nama.
5. Pihak Asuransi merupakan pihak yang memberikan jaminan apabila sewaktu-waktu terjadi kecelakaan pada pemohon maupun rumah yang sudah dijamin.

### Perhitungan Plafond dan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya

Bapak Roni mengajukan KPR Subsidi dengan Harga Rumah sebesar Rp 150.500.000. Berdasarkan ketentuan Bank BTN, Bapak Roni akan membayar uang muka yaitu sebesar 5% dari harga jual rumah subsidi. Bapak Roni mendapatkan suku bunga flat 5% pertahun, dengan jangka waktu 20 tahun. Bapak Roni memiliki tanggungan Istri dan 2 orang anak, dengan penghasilan perbulannya sebesar Rp 4.000.000 dan penghasilan tambahan sebesar Rp 1.500.000. Istri Bapak Roni memiliki penghasilan perbulan sebesar Rp 2.000.000 tanpa penghasilan tambahan. Biaya rumah tangga Bapak Roni setiap bulan yaitu sebesar Rp 2.000.000 serta memiliki angsuran kendaraan bermotor yaitu sebesar Rp 965.000 per bulan. Tanggungan biaya sekolah 2 orang anak tiap bulannya sebesar Rp 750.000.

#### Simulasi Perhitungan :

Penghasilan Utama Pemohon	Rp 4.000.000
Penghasilan Pasangan Pemohon	Rp 2.000.000
Penghasilan Tambahan Pemohon	<u>Rp 1.500.000+</u>
<b>Total Penghasilan</b>	<b>Rp 7.500.000</b>
Biaya Rumah Tangga Pemohon	Rp 2.000.000
Biaya Angsuran Kendaraan	Rp 965.000
Biaya Sekolah 2 Orang Anak	<u>Rp 750.000-</u>
<b>Sisa Penghasilan</b>	<b>Rp 3.785.000</b>



Perhitungan Uang Muka	= Harga Rumah x Persentase Uang Muka = Rp 150.500.000 x 5% = Rp 7.525.000
Perhitungan Plafon	= Harga Rumah – Uang Muka = Rp 150.500.000 – Rp 7.525.000 = Rp 142.975.000
Kemampuan Mengangsur	= $\frac{1}{3} \times$ Sisa Penghasilan = $\frac{1}{3} \times$ Rp 3.785.000 = Rp 1.261.667
Angsuran Pokok	= Pokok Pinjaman $\times \frac{1}{12}$ = $142.975.000 \times \frac{5\%}{12}$ = Rp 595.700
Angsuran Bunga	= $\frac{P \times i \times t}{12}$ = $\frac{142.975.000 \times 5\% \times 20}{240}$ = Rp 595.700

**Biaya Yang Ditanggung Pemohon (Berdasarkan Ketentuan Bank BTN Cabang Surabaya)**

Biaya Provisi (1%)	=	Rp 1.429.750	
Biaya Administrasi	=	Rp 500.000	
Biaya Appraisal	=	Rp 1.000.000	
Biaya Asuransi (1%)	=	Rp 1.429.750	-
Total Biaya Bank	=	Rp 4.359.500	
Biaya Notaris	=	Rp 2.500.000	-
		Rp 6.859.500	
Uang Muka	=	Rp 7.525.000	-
		Rp 14.384.500	
Angsuran Pokok	=	Rp 595.700	
Angsuran Bunga	=	Rp 595.700	-

Total Biaya Pemohon = Rp 15.575.900

Berikut Tabel Plafond dan Angsuran :

**Tabel 4 1 Tabel Perhitungan Angsuran dan Bunga dengan Suku Bunga Flat**

Bulan	Pinjaman	Porsi Pokok	Porsi Bunga	Angsuran	Bunga
0	Rp142.975.000				
1	Rp142.379.271	Rp595.729	Rp595.729	Rp1.191.458	5%
2	Rp141.783.542	Rp595.729	Rp595.729	Rp1.191.458	5%
3	Rp141.187.813	Rp595.729	Rp595.729	Rp1.191.458	5%
4	Rp140.592.083	Rp595.729	Rp595.729	Rp1.191.458	5%
5	Rp139.996.354	Rp595.729	Rp595.729	Rp1.191.458	5%
6	Rp139.400.625	Rp595.729	Rp595.729	Rp1.191.458	5%
7	Rp138.804.896	Rp595.729	Rp595.729	Rp1.191.458	5%
8	Rp138.209.167	Rp595.729	Rp595.729	Rp1.191.458	5%
9	Rp137.613.438	Rp595.729	Rp595.729	Rp1.191.458	5%
10	Rp137.017.708	Rp595.729	Rp595.729	Rp1.191.458	5%

(Sumber : Hasil Wawancara dengan Bagian Kredit Bank BTN KC Surabaya)

**PENUTUP**

**Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan yang telah dilakukan sesuai dengan tujuan dari penulisan tugas akhir mengenai Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

Nasabah atau pemohon yang akan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah

Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya harus memenuhi persyaratan yang sudah ditentukan Pihak Bank BTN diantaranya yaitu melengkapi berkas-berkas pengajuan. Pada saat proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi, akan melibatkan beberapa pihak yaitu nasabah/pemohon, bank, developer, notaris dan pihak asuransi. Bunga yang diberikan berupa FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yaitu bunga flat 5% sampai lunas.

Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi ini terdapat dalam beberapa tahap. Tahap pertama diawali dengan nasabah melakukan pengajuan kepada pihak developer dengan melengkapi berkas yang dibutuhkan, kemudian pihak developer mengajukan kepada pihak bank. Selanjutnya, nasabah melakukan pengisian data pada aplikasi SiKasep milik Kementerian PUPR. Setelah nasabah terverifikasi sampai pada tahap 6, selanjutnya pihak bank akan melakukan proses BI *Checking* atau SLIK dibawah pengawasan Otoritas Jasa Keuangan untuk mengetahui riwayat nasabah pada Bank Indonesia. Untuk memastikan data nasabah telah sesuai, maka pihak bank akan melakukan wawancara user. Setelah proses wawancara user sudah terlaksana, pihak bank akan melakukan verifikasi atau On The Spot (OTS) baik *on call* atau *on visit* kepada kontak atasan pemohon dan kontak darurat serta datang langsung ke lokasi usaha nasabah untuk memastikan data nasabah sesuai dengan data pengajuan awal dan hasil wawancara. Selanjutnya pihak bank melakukan analisis kredit 5c untuk memastikan nasabah benar-benar layak diberikan kredit serta memasukkan data nasabah kedalam sistem *e-loan*. Jika nasabah layak maka akan dikirimkan Surat Penerimaan kepada alamat nasabah, kemudian nasabah akan menerima SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan

Kredit) sebelum melakukan akad kredit. Akad kredit dilaksanakan didepan notaris, *developer*, pihak bank, serta pihak asuransi. Akad kredit telah terlaksana, pihak bank akan melakukan *dropping* dana nasabah kepada rekening tabungan nasabah untuk melakukan pembelian rumah.

### Saran

Adapun saran bagi peneliti berikutnya terkait dengan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi yaitu sebaiknya memiliki topik pembahasan yang berbeda serta melakukan penelitian di perusahaan yang berbeda untuk menambah referensi terkait Kredit Pemilikan Rumah Subsidi. Apabila penulis ingin melakukan penelitian yang sama, alangkah lebih baiknya mengikuti kebijakan yang berlaku pada saat penulis melakukan penelitian. Selain itu, sebaiknya penulis mencari informasi penelitian dengan mengamati pada saat melakukan kegiatan magang agar informasi yang diperoleh lebih meluas dan lebih akurat.

### Implikasi

Implikasi yang dapat ditujukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya yaitu Bank sebaiknya tetap mempertahankan kualitas pemberian KPR Subsidi agar tetap berjalan dengan baik serta Bank dapat memberikan edukasi kepada nasabah yang kurang paham dengan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi sehingga nasabah lebih memahami proses pengajuan sampai pelunasan kredit.

### DAFTAR PUSTAKA

Alanshari, & Marlius. (2018). Prosedur Pemberian KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi.

- Bank BTN. (2019). *Profil Bank BTN*. Dipetik April 10, 2021, dari [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)
- Bank Tabungan Negara. (2019). Dipetik June 21, 2021, dari KPR BTN Subsidi: [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)
- Kasmir. (2014). *Dasar-Dasar Perbankan*. Dalam Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Nurul, F. (2012). Analisis Kebijakan Pemberian Kredit dan Pengaruh Non Performing Loan Terhadap Loan To Deposit Ratio Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantau, Aceh Tamiang. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 88-101.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2019). Dipetik June 26, 2021, dari Mengenal Jenis-Jenis Suku Bunga: <https://sikapiuangmu.ojk.go.id>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2019). Dipetik March 31, 2021, dari Mengenal Kredit Pemilikan Rumah: <https://sikapiuangmu.ojk.go.id>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2019). Dipetik April 15, 2021, dari Pinjaman Kredit Pemilikan Rumah: <https://sikapiuangmu.ojk.go.id>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2019). Dipetik July 2, 2021, dari Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK): <https://sikapiuangmu.ojk.go.id>
- Permono, I. S., & Darmawan. (2000). Analisis Efisiensi Industri Perbankan Di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Infonesia*, 1-13.
- PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (2021). *Perjanjian Kredit (Kredit Pemilikan Rumah)*. Surabaya.
- Republik Indonesia. (1998). Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. *Sekretariat Negara*. Jakarta.
- Republik Indonesia. (1992). Undang-Undang Republik Indonesia No. 7

- Tahun 1992 Tentang Perbankan.  
*Sekretariat Negara*. Jakarta.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Soebekti. (2014). *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Jakarta.
- Universitas Hayam Wuruk Perbanas Surabaya. (2021). *Buku Pedoman Penulisan dan Penilaian Tugas Akhir Diploma*. Surabaya: Universitas Hayam Wuruk Perbanas Surabaya.
- Usanti, & Shomad. (2017). *Hukum Perbankan*. Kencana.